gemeente Stichtse Vecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Stichtse Vecht.

Nr. 52359
16 juni
2015

Beleidsregels woonkosten, commerciële huurprijs en kostgangersprijs Participatiewet

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stichtse Vecht ;
gelet op artikel 22a, lid 4 onder b, c,en d, lid 5 en artikel 27 van de Participatiewet
b e s l u i t
vast te stellen de volgende:
Beleidsregels woonkosten, commerciële huurprijs en kostgangersprijs Participatiewet

Artikel 1 Begripsbepaling

1. Alle bepalingen genoemd in deze beleidsregels hebben dezelfde betekenis als genoemd in de Participatiewet of in de Algemene wet bestuursrecht tenzij anders aangegeven.
2. Onder de norm voor gehuwden wordt verstaan de norm zoals deze in artikel 20 lid 1 onder b en c en in artikel 20, lid 2 en in artikel 21 onder b van de Participatiewet is genoemd.

Artikel 2 Commerciële prijs kamerhuur en kamerverhuur

1. Voor wat betreft de bepaling van een commerciële huurprijs wordt aangesloten op het bedrag van de 'basishuur', genoemd in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag, dat wordt gehanteerd bij de bepaling van huurtoeslag door de Belastingdienst (minimumhuurprijs om in aanmerking te komen voor huurtoeslag).
2. Bij een huurprijs inclusief gas, water en licht waarbij de energiekosten niet nader zijn vastgelegd, geldt dat de kale huurprijs 60% van de brutoprijs bedraagt.
3. Indien de woonruimte wordt verhuurd door een bedrijfsmatig verhuurbedrijf dan geldt de feitelijke huurprijs als commerciële huur. Er is sprake van een bedrijfsmatige verhuurbedrijf als de onderneming als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en zich ook als zodanig presenteert.

Artikel 3 Commerciële prijs kostgangerschap

Het college verstaat onder commerciële prijs van kostgangerschap een prijs vanaf de basishuur genoemd in artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag plus € 200 per maand. Het in lid 1 genoemde bedrag wordt jaarlijks aangepast aan het consumentenprijsindexcijfer zoals dit door het CBS wordt gepubliceerd.

Artikel 4 Verrekening van inkomsten uit onderverhuur, verhuur of kostgeverschap

1. De inkomsten die de kostgever, verhuurder of onderverhuurder, die tevens belanghebbende is, middels de kostgangers- of huurovereenkomst verwerft worden aangemerkt als inkomsten en tot een hoogte van 75 % van het periodiek ontvangen netto bedrag op de uitkering in mindering gebracht.
2. Indien sprake is van meer dan twee kostgangers of meer dan twee kamers worden verhuurd of aan meer dan twee personen onderverhuur plaatsvindt, dan wordt geen inkomstenkorting toegepast op de uitkering op grond van de Participatiewet maar wordt belanghebbende aangemerkt als zelfstandige op grond van het Besluit Bijstandsverlening Zelfstandigen 2004.

Artikel 5 Verlaging wegens woonsituatie

1. Indien sprake is van lagere algemene bestaanskosten dan waarin de norm voorziet als gevolg van zijn woonsituatie, waaronder begrepen het ontbreken van woonkosten, als bedoeld in artikel 27 van de Participatiewet, wordt een verlaging toegepast van 20% van de norm voor gehuwden.
2. Van een verlaging als beschreven in het eerste lid is geen sprake als belanghebbende als kostendeler kan worden aangemerkt. In dat geval geldt een korting van 20% van de van toepassing zijnde bijstandsnorm op de uitkering.

Artikel 6Eisen aan te overleggen schriftelijke overeenkomst

1. Een schriftelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 22a, lid 4 en 5 van de Participatiewet wordt als zodanig slechts aangemerkt indien de overeenkomst de volgende onderdelen bevat:
   - Naam-, adres- en woonplaatsgegevens van beide partijen;
   - aanduiding van de ruimte;
   - de ingangsdatum;
   - het overeengekomen bedrag;
   - de wijze van betaling;

- de samenstelling van het overeengekomen bedrag;
- de looptijd van de overeenkomst;
- jaarlijkse indexering, huurverhoging.

2. Onverminderd de onderdelen van de overeenkomst genoemd in lid 1 geldt in het geval van kostgangers aanvullend:
   - dat in de overeenkomst dient te zijn opgenomen welke diensten in de overeenkomst zijn begrepen;
   - dat in de overeenkomst dient te zijn opgenomen welke ruimten de kostganger mag gebruiken.

Artikel 7Eisen aan overleggen van bewijzen van betaling commerciële prijs
Alleen indien is voldaan aan de volgende vereisten acht het college voldaan aan het vereiste van een deugdelijk bewijs van betaling, als bedoeld in artikel 22a, lid 4 en 5 van de Participatiewet, van de overeengekomen commerciële prijs:
a. een kopie van het dagafschrift van betaling via bankrekening indien betaling via bank geschiedt;
b. een kwitantie voorzien van handtekening van betaling bij contante betaling of;
c. een schriftelijke overeenkomst waarbij zowel huur als verhuurder; onderhuur en onderverhuurder; kostganger en kostgever deze hebben ondertekend waaruit de datum van betaling is opgenomen en de aanduiding dat de betaling contant is geweest.

Artikel 8 Overgangsrecht
In het geval sprake is van een kostgever, onderverhuurder of verhuurder die op 31 december 2014 bijstand ontvangt op grond van de Wet werk en bijstand, geldt de werking van artikel 4 niet eerder dan per 1 juli 2015.

Artikel 9 Individualiseringsbepaling
Het college kan in bijzondere gevallen, op individuele basis en op gemotiveerde wijze ten gunste of ten nadele van belanghebbende afwijken van deze beleidsregels als toepassing van de regels zou leiden tot onbillijkheden.

Artikel 10Inwerkingtreding
Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking op overheid.nl en werkt terug tot 1 januari 2015.

Artikel 11Citeertitel
Dit besluit kan worden aangehaald als: Beleidsregels woonkosten, commerciële huurprijs en kostgangersprijs Participatiewet

Toelichting

Door de invoering van het begrip ‘kostendeler’ in de Participatiewet vervalt de verplichting om een Verordening toeslagen en verlaging aan te houden. De hoogte van de uitkering indien meer volwassenen in een woning wonen is vrijwel geheel vastgelegd in artikel 22a van de Participatiewet De gemeente kan volstaan met het in beleidsregels vastleggen van het te voeren beleid over onderwerpen die niet in de Participatiewet zijn geregeld.
Het te voeren beleid omvat de volgende onderwerpen:
- wat wordt onder commerciële prijs (als bedoeld in artikel 22a lid 5 onder a en b) verstaan?
- welke eisen worden gesteld aan de schriftelijke overeenkomst als bedoeld in lid 5 onder c van artikel 22a van die wet waarin is bepaald dat op verzoek van het college door belanghebbende de schriftelijke overeenkomst wordt overgelegd en de betalingen worden getoond van de commerciële prijs door overleggen van de bewijzen van betaling?
- maakt het college gebruik van de bevoegdheid tot verlagen van de norm als gevolg van zijn woonsituatie, c.q. het niet hebben van een woning als bedoeld in artikel 27 van de Participatiewet en zo ja met welk bedrag?
- maakt het college gebruik van de bevoegdheid en zo ja met welk bedrag, tot het verlagen van de norm bij schoolverlaters als bedoeld in artikel 28 van de Participatiewet?

Tenslotte valt op dat het artikel in de Wet werk en bijstand dat de mogelijkheid bood voor een alleenstaande van 21 of 22 jaar de norm of de toeslag te verlagen is vervallen met de inwerkingtreding van de Participatiewet. Dat betekent dat voor de 21- en 22- jarigen de norm geldt die voor hen van toepassing is en deze vanwege hun leeftijd in relatie tot het wettelijk minimumloon niet kan worden verlaagd.
Artikelsgewijze toelichting
Artikel 1 Begripsbepaling
Dit artikel behoeft geen nadere toelichting

Artikel 2 Commerciële prijs kamerhuur en kamerverhuur

Commerciële prijs van huur, verhuur, onderhuur, onderverhuur, kostgangerschap en kostgeverschap. Indien een persoon op commerciële basis als onder(ver)huurder,kostgever of kostganger zijn hoofdverblijf heeft in de woning waar ook een ander of anderen hun hoofdverblijf heeft of hebben, wordt deze persoon niet meegeteld ter bepaling van het aantal personen waarvoor de kostendelersnorm geldt. Deze persoon heeft dan recht op de dan van toepassing zijnde norm voor een alleenstaande of voor gehuwden. Dat betekent dat vastgesteld moet worden bij welke huurprijs gesproken kan worden over een commerciële prijs, als bedoeld in artikel 22a lid 4 onder b en c van de Participatiewet.
Een optie voor de vaststelling van de commerciële relatie, is het wettelijk puntenstelsel voor de berekening van de maximale huurprijs voor sociale woningbouw. Op basis van een reeks gegevens zoals oppervlakte, mate van isolatie en het gebruik van voorzieningen worden aan een woning punten toegekend. De punten corresponderen met een maximale huurprijs. Dit systeem heeft het nadeel dat het erg bewerkelijk is. Tevens is de uitslag een maximumprijs die bedoeld is om de huurder te beschermen. Dit betekent dat een lagere huurprijs dan de berekende uitkomst nog wel als commercieel kan worden aangemerkt.
Een tweede optie is om aansluiting te zoeken bij de regels rondom de berekening van de huurtoeslag door de Belastingdienst. Uit praktische overwegingen wordt hiervoor gekozen. Bij de berekening van huurtoeslag wordt rekening gehouden met een minimumgrens voor de maandelijkse huur. Dit minimumhuurbedrag zou ook bij de vaststelling van een commerciële relatie gebruikt kunnen worden. Deze keuze biedt het voordeel dat de gemeente een vast bedrag hanteert dat jaarlijks door het rijk wordt bijgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente de onderliggende beleidsregels niet jaarlijks hoeft aan te passen. Op peildatum **1 januari 2015** geldt voor (jaarlijks worden de bedragen aangepast):
Eenpersoons-/ meerpersoonshuishouden € 229,64;
eenpersoonsouderenhuishouden € 227,82;
meerpersoonsouderhuishouden € 226,01.
Het komt voor dat er één bedrag wordt gerekend voor zowel huur als voor gas- water en licht. Om de kale huur te kunnen herleiden wordt aansluiting gezocht bij de systematiek van de Belastingdienst. De Belastingdienst hanteert als bedrag voor commerciële huur een bedrag inclusief kosten van water en energie. 60% van dit bedrag komt overeen met de basishuur. 40% komt overeen met de som van de bedragen die de Belastingdienst hanteert voor de waarde die waterverbruik en energieverbruik voor verschillende doeleinden in het economische verkeer vertegenwoordigen. Hieruit blijkt in de eerste plaats eveneens dat de basishuur als ondergrens voor de commerciële huur kan worden gehanteerd. In de tweede plaats blijkt dat een commerciële all-in huur is af te leiden op de wijze zoals in dit artikelonderdeel is aangegeven.

Artikel 3 Commerciële prijs kostgangerschap.

Ook voor kostgangerschap moet worden vastgesteld welk bedrag als een commerciële prijs geldt. Het Nibud houdt voor kostgangers een bedrag van € 200,-- per maand aan die boven op de huurprijs van de kamer komt. De commerciële prijs is gelijk aan de basishuur volgens artikel 16 van de Wet op de huurtoeslag plus € 200 per maand (op 1 januari 2015 € 200 € 229,64 totaal € 429,64 voor een eenpersoons/ meerpersoonshuishouden).

Artikel 4 Verrekening van inkomsten uit onderverhuur, verhuur of kostgeverschap

Indien iemand een kamer verhuurt, onderverhuurt, of een kostganger heeft wordt deze persoon niet geteld als een persoon waarvoor de kostendelersnorm van toepassing is.
De inkomsten uit onderverhuur, kamerverhuur of kostgeverschap, voor zover de onderverhuurder, verhuurder of kostgever bijstand ontvangt, moeten als inkomsten met de uitkering worden verrekend. Tegenover de inkomsten staan ook echter extra uitgaven aan gas, elektra en water. Bij kostgeverschap is ook sprake van voeding die wordt verstrekt. Bovendien is er sprake van verlies aan privacy. Dat brengt het tot de vraag welke deel van de “bruto” inkomsten daadwerkelijk als “netto” inkomsten op de uitkering in mindering moeten worden gebracht.
In de Participatiewet wordt in artikel 31 een vrijlatingspercentage op inkomsten van 25 gehanteerd, dat ter spiegeling van wat redelijk is kan worden aangehouden. Verder kent de Loonkostensubsidieregeling in de wet een opslagpercentage voor werkgeverslasten van 23. Afgemeten tegen deze twee vergelijkbare regelingen is een percentage van 25 redelijk.

Artikel 5 Verlaging wegens woonsituatie

Als belanghebbende lage (of geen) woonlasten heeft, kan dat aanleiding zijn om met toepassing van artikel 27 van de wet, de bijstand lager vast te stellen. In de wet wordt overigens niet het begrip ‘woonkosten’ of ‘woonlasten’ gehanteerd, maar ‘lagere noodzakelijke kosten van het bestaan als gevolg van de woonsituatie’. Dat betekent dat ook bijvoorbeeld kosten voor water, gas, elektra en dergelijke redenen kunnen zijn om tot verlaging te besluiten.
De verlening van bijstand aan iemand zonder adres als bedoeld in artikel 1 van de Wet basisregistratie personen geschiedt op grond van artikel 40, eerste en tweede lid van de wet door aangewezen centrumgemeenten. Maar niet elke belanghebbende zonder woning is een adresloze in de zin van bovengenoemde wet. Belanghebbende kan immers ook de beschikking hebben over een postadres bij familie of een instantie.
Op grond van artikel 27 Participatiewet kan het college de norm voor een alleenstaande (ouder) of gehuwden, of de toeslag voor een alleenstaande (ouder) lager vaststellen indien een belanghebbende

lagere algemeen noodzakelijke kosten van het bestaan heeft dan waarin de norm of de toeslag voorziet als gevolg van zijn woonsituatie, waaronder begrepen het niet aanhouden van een woning.
In het tweede lid wordt een categorie benoemd, waarop verlaging in deze vorm niet van toepassing is, namelijk wanneer de belanghebbende tevens kostendeler is. een kraker kan bijvoorbeeld met anderen de gekraakte woning bewonen en daarmee kostendeler zijn; een alleenstaande vrouw wier woonkosten door de ex-partner worden voldaan kan samen met anderen een woning bewonen (voor een niet commerciële onderhuurprijs), en daarmee kostendeler zijn. Voor die personen passen we een korting toe van 20 % van de van toepassing zijnde bijstandsnorm, en daarmee dus een lagere korting dan in het eerste geval.

Artikel 6Eisen aan te overleggen schriftelijke overeenkomst

Iemand die aangeeft dat hij op basis van een commerciële prijs onderhuurt of kostganger is, moet dit aantonen. In artikel 22a, vijfde lid van de Participatiewet staat dat de belanghebbende een schriftelijke overeenkomst moet overleggen en dat hij de betaling van de commerciële huurprijs moet aantonen door het overleggen van de bewijzen van betaling. Het college geeft aan welke gegevens zij in het huurcontract c.q. de kostgangerovereenkomst wil hebben.

Artikel 7Eisen aan overleggen van bewijzen van betaling commerciële prijs

Inherent aan artikel 22a lid 5 van de Participatiewet is dat het college eisen kan stellen aan het overleggen van bewijzen van betaling van de commerciële prijs. Vanzelfsprekend dient uit die bewijsstukken te blijken dat de betaalde prijs ook de overeengekomen commerciële prijs is en dat deze ook regelmatig wordt betaald door de huurder/kostganger. Indien niet voldaan is aan deze vereisten kan het college stellen dat niet – afdoende - is voldaan aan het overleggen van de bewijzen van betaling. Voor belanghebbende heeft dat dan tot gevolg dat hij als kostendeler wordt aangemerkt.

Artikel 8 Overgangsrecht

Door het opnemen van deze overgangsbepaling wordt voorkomen dat al per 1 januari 2015 deze verlaging van de bijstand zou worden toegepast. Deze overgangsbepaling sluit dus aan bij het overgangsrecht betreffende de kostendelersnorm.

Artikel 9Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen toelichting

Artikel 10Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.
Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht,
gemeentesecretaris burgemeester